

PROPERTY SCIENCE MONTHLY >>>

propertynl.com/property-science-monthly
Redactie: drs. Paul Wessels MRICS (wessels@propertynl.com)

ACTUELE ONTWIKKELINGEN IN WETENSCHAP EN ONDERZOEK DIE VAN BELANG ZIJN VOOR DE VASTGOEDSECTOR

INHOUDSOPGAVE

- 50 | Overshot kantoorruimte door sterke positie gemeenten
- 50 | TU Eindhoven scoort internationaal met bouwkunde
- 51 | De Vastgoedlezing 2018
- 51 | Alexandra den Heijer benoemd tot hoogleraar Publiek Vastgoed
- 51 | Internationale erkenning Hanzehogeschool Groningen
- 52 | Oproep voor meer onderzoek en eenduidige definities
- 53 | Het DNA van succesvolle innovaties in het vastgoed
- 53 | Beter benutten vastgoedonderwijs
- 54 | Gebouwen functioneren beter door big data

AGENDA

8 mei, 8.00–10.30 uur
Rics CPD Kapitaalstromen en Vastgoedfinanciering, georganiseerd door Rics-vakgroep Research & Innovatie
Locatie: JLL Amsterdam
www.rics.org

15 mei, 14.00 uur
Vogon-studiemiddag Het veranderende retail landschap
Locatie: Fakton Skybar, Rotterdam
www.vogon.nl

22 mei, 13.00–19.30 uur
9^e Nationale Vastgoeddag Nyenrode
Locatie: Universiteit Nyenrode
www.propertynl.com/event/nationale-vastgoeddag

5–7 juni
Provada ASRE divers programma voor Provada-bezoekers
www.asre.nl/agenda

27–30 juni
European Real Estate Society's Annual Conference
Locatie: Reading (UK)
www.eres.org

20–21 september
3th Conference of Interdisciplinary research on real estate
Locatie: Hanzehogeschool Groningen
www.cirre.eu

Overschot kantoorruimte door sterke positie gemeenten

PROEFSCHRIFT

In de kantorenmarkt is (vooral vanaf 2000) een structureel overaanbod ontstaan, terwijl de markt voor winkelvastgoed zich evenwichtig ontwikkelde. Promovenda Christine Oude Veldhuis stelt op basis van haar onderzoek dat dit vooral een gevolg is van de sterke gemeentelijke positie in de ruimtelijke ordening.

Oude Veldhuis heeft onderzocht welke gevolgen de nationale planologische beleidsvoering heeft gehad op het functioneren van de Nederlandse kantorenmarkt en de markt voor winkelvastgoed tussen 1960 en 2016. Beide vastgoeddeelmarkten hebben vergelijkbare structuren en eenzelfde dynamiek. Het dubbele karakter van de vastgoedgebruikersmarkt en vastgoedinvesteerdemarkt is daarin van belang,



DR. CHRISTINE
OUDERVELDHUIS

evenals het ontbreken van betrouwbare markt- en prijsinformatie. In de kantorenmarkt is een structureel overaanbod ontstaan, terwijl de markt voor winkelvastgoed zich evenwichtig ontwikkelde.

Deze verschillen hangen samen met verschillen in nationale planologische beleidsvoering. De grote investeringsvraag is in de kantorenmarkt gefaciliteerd door een royaal locatieaanbod. Dat heeft kunnen ontstaan door een combinatie van kenmerken die de Nederlandse ruimtelijke ordening typeren. Van belang zijn de sterke gemeentelijke positie in de ruimtelijke ordening en de geringe interventiebereidheid van provincies en rijksoverheid. Gemeenten zijn vrij in de ontwikkeling van kantorenlocaties. Belangen van actief grondbeleid en concurrentie tussen gemeenten droegen bij aan een royale ruimtereservering. Rond 1990

gaf nationale planologische beleidsvoering een extra stimulans aan veel gemeenten om kantoorplannen te ontwikkelen. Sinds 2000 is de structurele onevenwichtigheid in de kantorenmarkt sterk toegenomen; de aanbodontwikkeling was veel groter dan de gebruikersvraag, waardoor grote leegstand is ontstaan.

De aanbodontwikkeling van winkelvastgoed is daarentegen sinds de jaren zeventig gereguleerd door twee effectieve planologische maatregelen: het vestigingsbeleid en de onderzoeksplicht. Aanbodontwikkeling en gebruikersvraag naar winkelvastgoed waren daardoor beter in evenwicht dan op de kantorenmarkt. Het onderzoek leidt onder meer tot de aanbeveling om de bovenlokale coördinatie van gemeentelijke kantoorplannen bij de provincies neer te leggen.

Zie het volledige proefschrift op www.rug.nl

TU Eindhoven scoort internationaal met bouwkunde

RANKING

In de recent verschenen QS World University Rankings by Subject blijkt dat de TU/e in zeven vakgebieden tot de 100 beste universiteiten ter wereld hoort. Het vakgebied bouwkunde scoort zelfs een 45ste plaats, en steeg daarmee twee plaatsen ten opzichte van vorig jaar. De TU/e neemt daarmee een relatief stabiele plaats in op deze ranglijst, die vooral onder internationale studiekeuzers populair is.

De QS World University Ranking hoort, samen met de Shanghai-ranking en de THE-ranking, bij de meest toonaangevende universiteitsranglijsten ter wereld. QS World University Rankings is een jaarlijkse publicatie door de Quacquarelli Symonds (QS) Company. QS is een Brits bedrijf gespecialiseerd in onderwijs en studeren in het buitenland.



VASTGOEDLEZING

‘Sector moet niet terugvallen in business as usual’

Na drie jaar van economische groei is het de vraag of de vastgoedsector niet terugvalt in ‘business as usual’, aldus prof. dr. F. van Eenennaam tijdens De Vastgoedlezing 2018.

De Vastgoedlezing 2018 werd dit jaar door de Amsterdam School of Real Estate (ASRE) georganiseerd in het Parooltheater in Amsterdam. Van Eenennaam: ‘We hebben alweer drie jaar van economische groei achter de rug. De crisis en de lessen van de crisis liggen achter ons. De vraag is of we in staat zijn om ons in de huidige tijd in te stellen op de economische teruggang die ook weer zal komen, of dat we terug zijn bij ‘business as usual’. In de crisis hebben we geleerd dat het nadenken over onze strategische benadering belangrijker is dan onze strategieën of het businessmodel zelf. We kunnen niet blijven hopen op het doorzetten van tijden van extreem goedkoop geld.’

Technologie, sociale verandering, concurrentie en compliance hebben grote impact, net als de wijze waarop tech-firma's onze wereld aan het veranderen zijn. Dat stelt ons allemaal voor de vraag hoe we onze talenten, mensen, netwerken, innovaties en sociaal kapitaal voorbij scrum-manieren van werken gaan organiseren in de jaren '20 van deze eeuw, zo zei Van Eenennaam.

Van Eenennaam is expert op het gebied van Strategy en Corporate Governance, en is founding partner van The Decision Group en The Decision Institute. Hij publiceert regelmatig over internationale strategie. In 2012 is Van Eenennaam door prof. M.E. Porter toegevoegd aan zijn Hall of Fame van de Harvard Business School.

www.devastgoedlezing.nl

Alexandra den Heijer benoemd tot hoogleraar Publiek Vastgoed

De faculteit Bouwkunde van de TU Delft heeft Alexandra den Heijer benoemd tot hoogleraar Publiek Vastgoed. De leerstoel Publiek Vastgoed zal zich richten op uitdagingen bij het beheer van publiek vastgoed, door het ontwikkelen van theorieën op het gebied van de verbetering van besluitvormingsprocessen en het zoeken naar nieuwe concepten voor de gebouwde omgeving. Universiteitscampussen, ziekenhuizen, scholen en gemeentehuizen zijn slechts enkele voorbeelden van gebouwde omgevingen die een publiek doel dienen en die een grote impact hebben op de maatschappij. Het onderzoeksgebied verbindt de gebouwde omgeving met de theorie en praktijk van diverse andere vakgebieden: van ontwerp, technologische innovatie en herbestemming van monumenten tot interieurarchitectuur en stedelijke ontwikkeling. Den Heijer geniet een internationale reputatie als deskundige op het gebied van campussen voor het hoger onderwijs. Ze heeft jarenlang onderzoek gedaan naar de toekomst van (het managen van) de universiteitscampus, waarbij ze samenwerkte met universiteiten overal ter wereld. Den Heijer heeft haar academische carrière altijd gecombineerd met praktijkprojecten. Sinds de publicatie van haar proefschrift ‘Managing the university campus’ (2011),

PERSONALIA



PROF. ALEXANDRA DEN HEIJER

dat inmiddels wereldwijd wordt toegepast, geeft ze leiding aan het Campus Research Team van de TU Delft. Dit is een netwerk van promovendi, postdocs en andere medewerkers van de universiteit, dat bestaat uit een kernteam aan de TU Delft aangevuld met gastonderzoekers en gasthoogleraren. Prof. Vincent Gruis (afdelingshoofd): ‘We zijn erg verheugd met de benoeming van Alexandra. Ze heeft aantoonbaar een stimulator gegeven aan de samenwerking tussen verschillende afdelingen, op het gebied van zowel onderzoek als onderwijs. Dat komt niet alleen ten goede aan onze afdeling, maar ook aan onze onderzoeks- en onderwijscommunity als geheel.’

www.tudelft.nl

Internationale erkenning Hanzehogeschool Groningen

De bachelor Vastgoed & Makelaardij van de Hanzehogeschool Groningen is als eerste hogeschoolopleiding in Nederland excellence geaccrediteerd door het Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS), een internationaal instituut dat de kwaliteit en ethiek van professionals in de grond-, vastgoed- en bouwsector bewaakt. ‘Een prachtig blijk van erkenning van de kwaliteit van onze opleiding en een bonus voor onze studenten’, aldus lector Jan Veuger. ‘RICS heeft de opleiding geaccrediteerd voor de

KEURMERK

maximale periode: vijf jaar in de toekomst en twee jaar met terugwerkende kracht. We zijn niet alleen blij voor onszelf, maar vooral voor onze studenten. Zij profiteren in hun vakgebied zowel in Nederland als in het buitenland van dit keurmerk. Andersom is de RICS-accreditatie een extra reden voor buitenlandse studenten om aan de Hanzehogeschool Groningen de opleiding Vastgoed & Makelaardij te volgen.’

Oproep voor meer onderzoek en eenduidige definities

Voor wetenschappers en onderzoekers komen steeds meer onderzoeksgegevens beschikbaar, waardoor meer en beter inzicht ontstaat in de voorraad commercieel vastgoed in Nederland.

ONDERZOEK

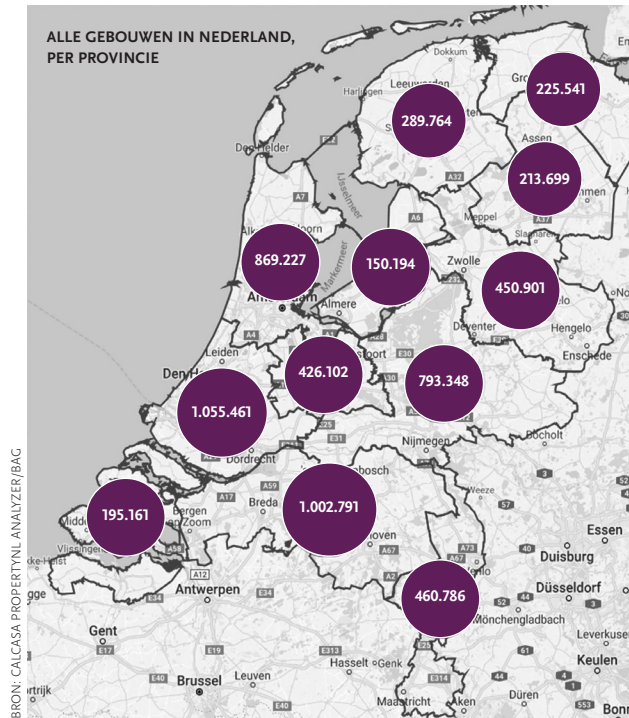
Door drs. Paul Wessels MRICS

De groeiende hoeveelheid data over de voorraad commercieel vastgoed in Nederland moet een stimulans zijn voor een reeks van onderzoeksvragen. op pagina 18 in deze editie wijzen Roel van de Bilt en Maartens Donkers (Rabo Real Estate) er bij de presentatie van het jaarlijkse Rabo Vastgoedbericht op dat het belangrijk is nader onderzoek te doen naar het aanbod van commercieel vastgoed, omdat nu de bandbreedte tussen gepubliceerde marktgegevens over voorraad te groot is en er behoefte is aan eenduidige informatie en definities.

De aanpak van PropertyNL Ventu Research levert informatie op die een analyse van de landelijke voorraad kantoren kan versterken. Het doel is niet om de bestaande rapporten in twijfel te trekken, maar om door eenheid van definities de autoriteit van de informatie te verbeteren. Nu zijn de uitgangspunten weinig transparant en is onderzoek tijdrovend voor wetenschappers en researchafdelingen van vastgoedbedrijven. Het ideaal is het leveren van kwantitatieve gegevens, waar wetenschappers en onderzoekers kwalitatieve informatie aan toevoegen.

BAG

In het verleden hebben onder andere onderzoekers als Rudolf Bak met een eigen aanpak en relatief beperkte middelen een belangrijke bijdrage geleverd aan het inzicht in voorraadcijfers van kantoren in Nederland. Inmiddels is de hoeveelheid (overheids)data over de voorraad enorm toegenomen. De basis voor het voorraandonderzoek is tegenwoordig de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), die zich de



afgelopen jaren heeft ontwikkeld tot standaard voor voorraadgegevens in Nederland: sinds 2009 hebben gemeenten de wettelijke taak om basisgegevens over adressen en gebouwen bij te houden in de BAG. Deze basisregistraties zijn erop gericht de informatievoorziening in Nederland beter te ordenen.

In de Catalogus Basisregistratie Adressen en Gebouwen (versie 2018), opgesteld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu, zijn de uitgangspunten en voorschriften opgenomen die ervoor zorgen dat objecten in de BAG overal op dezelfde manier worden vastgelegd. Hiermee is voor het eerst een standaard ontstaan voor de voorraad in Nederland, met eenduidige informatie en definities. Zo wordt de bepaling van de gebruiksoppervlakte van een verblijfsobject gedaan conform de NEN 2580:2007.

Het Kadaster beheert de BAG en stelt de

gegevens beschikbaar aan organisaties met een publieke taak, instellingen, bedrijven en particulieren. De minister van I&M is verantwoordelijk voor de BAG. Alle organisaties met een publieke taak zijn vanaf 1 juli 2011 verplicht tot afname van de gegevens uit de BAG en hebben een terugmeldplicht als zij op eventuele fouten in de gegevens stuiten.

NIEUW ONDERZOEK

De voorraadgegevens die BAG oplevert, leveren stof op voor nieuw onderzoek naar bijvoorbeeld leegstand in Nederland. Zo staat in de onderzoeksverantwoording van

marktrapporten over de kantorenmarkt vaak nog het bekende cijfer van een kleine 50 mln m² voorraad kantoren (500 m² of groter). Hieraan worden dan gegevens over het aanbod gekoppeld om tot een schatting van de leegstand te komen. Op basis van de uitgebreidere data die nu door de BAG beschikbaar zijn, blijkt echter dat de gehele voorraad van boven de 500 m² maar liefst 78,92 mln m² telt. Nader onderzoek naar de samenstelling van de kantorenvoorraad met dit objectieve cijfer als uitgangspunt verdiept het inzicht.

(Wetenschappelijk) onderzoek zou gebaat zijn bij een dergelijke aanpak, omdat uitgangspunten en definities duidelijker worden en de autoriteit van het vastgoedonderzoek daarmee toeneemt.

www.kadaster.nl

www.propertynl.com/cpa

Het DNA van succesvolle innovaties in het vastgoed

OPLEIDING

De Nederlandse markt voor onroerend goed wordt gekenmerkt door een conservatieve aanpak. Momenteel worstelt de markt met een snel veranderende samenleving, zei prof. dr. Dirk Brounen (Tias, VastgoedLab) vorig jaar. Innovatie en 'omdenken' zijn kernthema's van het vakgebied Real Estate aan Tias School for Business



PROF. DR.
DIRK BROUNEN

and Society in Tilburg. 'Voor menig vastgoedprofessional lijkt vastgoed een doel op zich, in plaats van een bedrijfsmiddel dat ondersteunend werkt. Zeker wanneer de markt om nieuwe vastgoedproducten en -processen vraagt, wordt deze discrepantie regelmatig pijnlijk zichtbaar. Megatrends als big data, energietransities, vergrijzing, fintech en sharing grijpen steeds voelbaarder in op

het vastgoedbolwerk. Maar deze veranderingen worden nog maar zelden proactief of met ondernemende voorliefde vroeg en voortvarend opgepakt binnen de sector. In de opleiding Real Estate ontleden wij het DNA van succesvolle vastgoedinnovaties. Onder meer de ervaring en casuïstiek van www.ventu.nl, www.funda.nl, [m2match](http://m2match.nl) en www.geophy.nl zullen hiervoor beschikbaar worden gesteld.'

www.tias.edu

Beter benutten vastgoedonderwijs

CONGRES

Door dr. ing. Jan Veuger

Bij het 34e jaarlijkse congres van American Real Estate Society in Florida gingen professionals in het vastgoedonderwijs en onderzoek in gesprek over zes thema's: de globale economie- en kapitaalstromen, vastgoedmarktscyclus, demografische effecten, toekomstbestendig vastgoed, disruptie in technologie en toekomstige onderwijsmodellen.

Net als bij de voorgaande negen ARES-bijeenkomsten stonden onderwijs- en onderzoeksstrategieën en actieplannen centraal die de kloof tussen het vastgoedberoep en de academische wereld kunnen dichten. Hierdoor wordt vastgoedonderwijs en -onderzoek relevanter en beter benut binnen de diverse professionele en academische sectoren van de vastgoedeconomie. De grote variëteit aan de vele panels die plaatsvonden omvatte vele verschillende invalshoeken in 105 deelsessies.

Een panel ging in op het vernieuwen van het vastgoedonderwijs voorafgaand aan de postdoctorale opleiding. Dit onderwijs omvat alle academische programma's tot aan het niveau van een bachelordiploma. Het ging vooral over hoe een moderne vastgoedopleiding eruit zou moeten zien in relatie tot de gehele vastgoedsector en de carrières daarbinnen.



DR. ING. JAN VEUGER

In een ander panel werd gesproken over communicatievraagstukken, leerplannen ontwikkelen en hoe online of gecombineerd college aantrekkelijk en te organiseren is. Een belangrijke conclusie was ook dat er gekeken moet worden naar een goed ontwikkeld studieprogramma in combinatie met goed pedagogisch onderwijs, zodat studenten kritische vaardigheden ontwikkelen. Een logisch vervolg hierop is dat strategieën voor een succesvolle studentenplaatsing besproken dienen te worden, zodat bachelorstudenten beter vastgoedgerelateerde loopbaanposities kunnen verwerven op regionaal, nationaal en internationaal niveau.

Op het congres werd besproken dat de integratie van professionele vastgoedorganisaties binnen studieprogramma's van vastgoedopleidingen populairder wordt. Dit zal het vastgoedonderwijs en -onderzoek weer naar een hoger niveau brengen.

Ook werd er gekeken of de kosten en baten van academische vastgoedprogramma's nog wel in balans zijn, gezien ook de discussies over de publicatiedruk in bijvoorbeeld Nederland. Hoe kun je succesvol publiceren over praktijkgericht onderzoek? Een panel gaf daarover verschillende adviezen.

Het congres is door bijna 500 deelnemers bezocht in 105 sessies, verschillende plenaire debatten en informele ontmoetingen.

Nederland werd vertegenwoordigd werd door een aantal professionals met

- 1) het onderzoekspaper The Blind Pool REIT Phenomenon. The Forth IPO Wave? van Hans op 't Veld (research fellow ASRE) binnen het thema REIT IPOs & Investment Performans;
- 2) het onderzoekspaper Service Charge Administration, Dispute and the Dimensions of Resolution in Urban Multi-Tenanted Residential Property in Nigeria van Job Taiwo Gdabegesin (promovendus OTB-TUD) binnen het thema Multifamily Returns;
- 3,4) de samenvattingen Key issues in Dutch Municipal Real Estate Management en Dutch Municipal Real Estate: Assessed Value As Foundation for Market Value van Annette van den Beemt (promovendus Hanzehogeschool & Radboud Universiteit) binnen het thema Public Policies & Real Estate I & II), gepresenteerd door Jan Veuger;
- 5,6) de onderzoekspapers Businesscase glinker: A Digital Housing Corporation in the Netherlands en A Real Game Changer in Real Estate: Blockchain van Jan Veuger (lector Maatschappelijk Vastgoed Hanzehogeschool Groningen) binnen de thema's Technology & Housing Dynamics en Big Data & Urban Dynamics.

www.aresnet.org

Gebouwen functioneren beter door big data

RAPPORT

Big data bieden de mogelijkheid beter te begrijpen hoe natuurlijke en menselijke systemen werken, maar veel professionals zijn zich nog niet volledig bewust van de alle implicaties ervan.

De recente Rics-studie 'Big data, smart cities, intelligent buildings – surveying in a digital world' stelt dat dit zeker ook geldt voor vastgoedprofessionals. Big-data technologieën worden al veelvuldig gebruikt en veranderen de manier waarop de gebouwde omgeving wordt geanalyseerd en gemanaged.

PropTech, geholpen door big data, verandert nu al het urbane landschap. Big data opereren op diverse niveaus, van individuele personen of apparaten tot gebouwen en straten, of zelfs hele steden. Op het kleinste niveau worden big data gebruikt door individuele mensen in apps, zoals intelligente kaarten, waarmee je actief door het (openbaar) vervoer wordt geloodst.

Op een ander niveau geven big data aan intelligente gebouwen de mogelijkheden zichzelf te monitoren en te reguleren. Het managementsysteem van een gebouw kan zelf de verwarming of de koeling reguleren

en kan het lichtniveau in specifieke kamers aanpassen. Zulke gebouwen kunnen zelfs hun eigen onderhoud inplannen, voordat er een serieus probleem of gevaar ontstaat. Op het hoogste niveau bieden big data een unieke kans om stedelijke netwerken te verbeteren bij zaken als transport, infrastructuur en stedelijke ontwikkeling.

Jeroen Jansen, voorzitter Rics-werkgroep Research & Innovatie, zegt in een reactie op het rapport: 'Terecht stelt deze Rics-publicatie dat er nog enorme kansen liggen

Rics onderzoekt impact big data, 'slimme' steden en intelligente gebouwen op vastgoedsector

om het functioneren van gebouwen én steden te verbeteren, om zo de stap te maken naar smart cities en healthy cities. Daarbij wordt nadrukkelijk aandacht gegeven aan de privacy-aspecten die dit met zich meebrengt én aan de daarvoor benodigde professionele ontwikkeling van hen die in het vastgoed werken. Immers: als gebouwen en steden slimmer worden, kunnen wij natuurlijk niet achterblijven.'

Dirk Sosef (Pologis), lid van de Rics-werkgroep: 'Hoewel het nog steeds in de kinderschoenen staat, is de potentie voor logistiek immens. Ter illustratie: de totale waarde van de goederen die elk jaar enkel door de gebouwen van Prologis gedistribueerd worden staat gelijk aan de totale economie van Denemarken. Met behulp van big data is het mogelijk om deze stromen veel meer in detail te analyseren en meer onderbouwde beslissingen te nemen.'

Zie property.nl/property-science-monthly voor het totale rapport en commentaar van de Rics-werkgroep Research & Innovatie

PROPERTY SCIENCE MONTHLY >>>

Property Science Monthly werkt samen met en volgt ontwikkelingen in onderwijs en onderzoek van onder andere de volgende wetenschapsinstellingen in binnen- en buitenland:

BINNENLAND:

- Amsterdam School of Real Estate
- Fontys Hogeschool Eindhoven, Vastgoed en Makelaardij
- Hanzehogeschool Groningen, Vastgoed en Makelaardij
- Hogeschool Rotterdam, Vastgoed en Makelaardij
- Nyenrode Business Universiteit
- Radboud Universiteit Nijmegen, Planologie
- Rijksuniversiteit Groningen, Real Estate Studies
- Saxion Hogeschool IJsselland Enschede, Vastgoed en Makelaardij
- Technische Universiteit Delft, Management in the Build Environment
- Technische Universiteit Eindhoven, Urban Systems & Real Estate
- Tias School for Business and Society, Tilburg

BUITENLAND:

- Aberdeen University, Vastgoed-ontwikkeling en beleggen (UK)
- Boston University Metropolitan College, Real Estate Studies (Boston, VS)
- City University Business School, Property Investment (Londen, UK)
- European Business School, Real Estate Management (Oestrich-Winkel, Duitsland)
- MIT, Center for Real Estate (Massachusetts, VS)
- Real Estate Institute (Toronto, Canada)
- Universiteit Antwerpen Management School (België)
- University of Greenwich, Real Estate (UK)
- University of Kentucky (VS)
- University of Reading, Real Estate (UK)

Insight



March 2018
Big data, smart cities,
intelligent buildings –
surveying in a digital world

